



बिहार गजट

असाधारण अंक

बिहार सरकार द्वारा प्रकाशित

7 ज्येष्ठ 1935 (श0)
(सं0 पटना 424) पटना, मंगलवार, 28 मई 2013

सं0 3 न0/आ0-08/2011—259/न0वि0 एवं आ0वि0
नगर विकास एवं आवास विभाग

संकल्प

22 मई 2013

विषय :—जन-निजी भागीदारी के आधार पर बिहार राज्य आवास बोर्ड द्वारा लोहियानगर, पटना अवस्थित एल सेक्टर के कुल 1.41 एकड़ जमीन तथा हनुमाननगर, पटना अवस्थित 0.55 एकड़ जमीन पर कॉमर्शियल कॉम्प्लेक्स (मॉल, ऑफिस, होटल आदि) के निर्माण के संबंध में।

विगत कई वर्षों से बिहार राज्य आवास बोर्ड में नई संपदाओं के निर्माण का कार्य रुका हुआ है। इस कारण बिहार राज्य आवास बोर्ड के अविकसित भूखंड बेकार पड़े हुए हैं। साथ ही बिहार में आवासीय एवं वाणिज्यिक परिसरों की मांग काफी बढ़ी है। बिहार राज्य में निर्माण के क्षेत्र में जन-निजी भागीदारी (पी.पी.पी.) के आधार पर निजी क्षेत्र की गुणवत्ता के साथ नागरिकों को व्यवसायिक संपदा सुलभ दर पर उपलब्ध कराने का निर्णय लिया गया है।

2. बिहार राज्य आवास बोर्ड राज्य में हाउसिंग की नोडल एजेंसी है। बिहार राज्य आवास बोर्ड की अविकसित संपदाओं व व्यवसायिक भूखंडों का विकास जन-निजी भागीदारी के आधार पर किया जाना है। इसके लिए भारत सरकार व बिहार सरकार के दिशा निर्देशों के अनुरूप एक ट्रांजेक्शन एडवाइजर की नियुक्ति भी की गई है। बोर्ड के निर्णय के आधार पर व्यवसायिक भूखंडों को जन-निजी भागीदारी के आधार पर विकसित किया जाएगा ताकि आवास बोर्ड को अपनी नगद पूंजी न लगानी पड़े। इसके तहत निजी भागीदार व्यवसायिक भूखंड पर निर्माण किये जाने वाले मॉल, ऑफिस, होटल आदि को भाड़े पर लगाकर अथवा अन्तरित (सब-लीज) कर अपनी लागत वसूल करेंगे। इस तरह नगरों में उन्नत व्यवसायिक सुविधा से युक्त बाजारों, मनोरंजन केन्द्रों आदि का निर्माण तथा अर्थव्यवस्था को मजबूती मिलेगी।

3. निजी भागीदार के साथ लीज की अवधि लीज एकरानामा पर हस्ताक्षर होने की तिथि से ही प्रारम्भ होगी और लीज अवधि की गणना उसी तिथि से की जायेगी। लीज की अवधि 30 वर्ष होगी तथा लीज का पुनः नवीकरण प्रत्येक 30 वर्ष के लिए किया जाएगा।

4. परियोजना में संपूर्ण निवेश निजी भागीदार द्वारा किया जाना है तथा वास्तविक लागत की खोज ग्लोबल बिडिंग के माध्यम से अधिकतम प्रीमियम ऑफर करने वाले को व्यवसायिक भूखंड का आवंटन किया जाएगा।

5. कॉमर्शियल कॉम्प्लेक्स में लगभग 70 प्रतिशत क्षेत्रफल खुले क्षेत्र के रूप में होगा। कुल प्रस्तावित निर्मित क्षेत्र कमशः लगभग 1,53,549 तथा 59,895 वर्गफीट है। संरचना का निर्माण स्थानीय म्युनिसिपल बॉय-लॉज के प्रावधानों के तहत किया जायेगा।

6. उपर्युक्त मॉडल के तहत लोहियानगर अवस्थित एल सेक्टर के कुल 1.41 एकड़ व्यवसायिक भूखंड तथा हनुमाननगर, पटना अवस्थित 0.55 एकड़ व्यवसायिक भूखंड पर कॉमर्शियल कॉम्प्लेक्स (मॉल, ऑफिस, होटल आदि) के निर्माण किया जाएगा।

7. व्यवसायिक भूखंड का आवंटन निजी भागीदार को 30 वर्षों की लीज अवधि के लिए किया जाएगा तथा लीज का पुनः नवीकरण प्रत्येक 30 वर्षों के लिए किया जाएगा। इस भूखंड पर आवास बोर्ड के दिशानिर्देशों के अनुरूप निजी भागीदार द्वारा अपने डिजाईन पर व्यवसायिक संरचनाओं का विकास किया जाएगा और वे इसे भाड़े पर अथवा सब-लीज पर दे सकेंगे। यह स्थानीय म्यूनिसिपल बाय-लॉज की शर्तों तथा मास्टर प्लान के दिशानिर्देशों के अनुरूप होगा।

8. आवास बोर्ड के राजस्व का स्रोत निजी भागीदार से प्राप्त प्रीमियम राशि होगी जबकि निजी भागीदार के राजस्व का स्रोत मुख्यतः व्यवसायिक संरचनाओं के किराये या सब-लीज (Sub-lease) से प्राप्त राशि होगी।

9. टेंडर (आर0एफ0पी0) में चयन का मापदंड इस तथ्य से निश्चित होगा कि (i) किसी निजी भागीदार का कार्य अनुभव उसकी कार्यक्षमता तथा उसकी वित्तीय स्थिति कैसी है और (ii) वह आवास बोर्ड को कितने प्रीमियम की पेशकश करता है। निजी भागीदार द्वारा राजस्व (प्रीमियम) का भुगतान आवास बोर्ड को लीज एकरारनामा के 30 दिनों के अन्दर एकमुश्त किया जाएगा।

10. इस पूरी प्रक्रिया में आवास बोर्ड को अपनी नकद पूंजी कहीं पर खर्च नहीं करनी है, बल्कि उपलब्ध भूखंडों की छिपी राजस्व क्षमता का भरपूर इस्तेमाल करना है और यह क्षमता बाजार की शक्तियों से खुली टेंडर द्वारा तय होगी।

11. अगर प्रोजेक्ट टर्मिनेशन निजी भागीदार के डिफॉल्ट के कारण होता है तो आवास बोर्ड निजी भागीदार को व्यवसायिक संपदा के फेयर वेल्यू का 65 प्रतिशत राशि का भुगतान करेगा। लेकिन आवास बोर्ड के डिफॉल्ट की स्थिति में आवास बोर्ड को व्यवसायिक संपदा के फेयर वेल्यू के 100 प्रतिशत राशि का भुगतान करना होगा। फेयर वेल्यू का निर्धारण निबंधित स्वतंत्र आकलन कर्त्ता के द्वारा किया जायेगा। दोनों ही स्थिति में बीमा राशि को टर्मिनेशन राशि में समायोजित किया जाएगा। लेकिन यह प्रावधान व्यवसायिक परियोजना के सम्पूर्ण निर्माण के पश्चात् ही लागू होगा अन्यथा निजी भागीदार के डिफाल्ट पर किसी प्रकार का कोई भुगतान देय नहीं होगा। अगर निर्माण के दौरान निजी भागीदार द्वारा कोई डिफाल्ट होता है तो कोई भी राशि का भुगतान नहीं किया जायेगा।

12. प्रोजेक्ट समाप्ति में विलंब होने पर प्रतिदिन पेनाल्टी लिया जाएगा।

13. इस भूखंड पर आवास बोर्ड के दिशानिर्देशों के अनुरूप निजी भागीदार द्वारा अपने डिजाईन पर व्यवसायिक संरचनाओं का विकास किया जाएगा और वे इसे भाड़े पर अथवा सब-लीज पर दे सकेंगे। यह स्थानीय म्यूनिसिपल बाय-लॉज की शर्तों तथा मास्टर प्लान के दिशानिर्देशों के अनुरूप होगा।

बिहार-राज्यपाल के आदेश से,
डॉ० एस. सिद्धार्थ,
सरकार के सचिव।

अधीक्षक, सचिवालय मुद्रणालय,
बिहार, पटना द्वारा प्रकाशित एवं मुद्रित।
बिहार गजट (असाधारण) 424-571+500-डी0टी0पी0।
Website: <http://egazette.bih.nic.in>